

THOR HOLMEN

Urds vei 9
1349 Rykkinn

email: thor@logipro.no
tlf: 67 17 27 90
Mobil: 90 78 07 80

Ringsaker kommune
Postboks 13
2381 BRUMUNDDAL

Rykkinn, 19. oktober 2007

REGULERINGSPLAN FOR FORTETTING VARDEÅSEN - LUNKEVEGEN OFFENTLIG ETTERSYN

BAKGRUNN/HVEM VI REPRESENTERER

PIHL AS v/Per Fineid hadde en presentasjon av fortetningsplanen på Sjusjøen Høyfjellshotell 1 juli 2006 der det også ble gjort rede for hvilke retningslinjer som var lagt til grunn for plassering av de nye hyttene.

Retningslinjene det ble gjort rede for var:

- *Det skal være plass til nye hytter*
- *Ta hensyn til topografi*
- *Ta hensyn til vegetasjon*
- *Ta hensyn til eksisterende hytter*
- *Ta hensyn til veier, løyper og stier*
- *Respektere "Markagrense"*
- *Ta hensyn til adkomst/hyttevei*

Fineid påpekte også at området må opprettholde sin verdi.

Mange av de fremmøtte fant ikke samsvar med disse retningslinjer og den fremlagte plan. Etter presentasjon ble det derfor blant de fremmøtte oppnevnt en arbeidsgruppe som består av:

- | | | |
|---|------------------|-----------|
| - | Dyre Østbye | Hytte 433 |
| - | Bengt Lie Hansen | Hytte 441 |
| - | Gunnar Laursen | Hytte 496 |
| - | Thor Holmen | Hytte 499 |
| - | Are Langmoen | Hytte 569 |

Arbeidsgruppen sendte et orienteringsbrev 7/7-2006 med detaljert kart over de foreslåtte hytteplasseringer til samtlige hytteeiere, 138 stk som hører til innenfor området:

- Ringveien mellom Lunkevegen og Nedre Vardeveg
- På begge sider av Nedre Vardeveg
- Lunkevegen
- Grense for hytteområdet mot vest

Dette orienteringsbrevet inneholdt i tillegg til et detaljert kart der de foreslåtte hytteplasseringer var vist, også en beskrivelse av og kommentarer til de foreslåtte hytteplasseringer.

Det fulgte med et svarskjema der hytteeierne ble oppfordret til å gi sitt syn på om de støttet de synspunktene som var presentert i brevet eller ikke, og om de ønsket at arbeidsgruppen skulle bringe disse synspunktene videre for å få endret planen, og om de hadde ytterligere synspunkter.

Av disse 138 hytteeiere har vi mottatt svar fra 111 hytteeiere. 109 hytteeiere, dvs 80%, av samtlige hytteeiere og vel 98% av respondentene, støtter de forslag vi har fremmet.

Mange av disse svarene bar preg av fortvilelse over den store forandring denne fortetting ville medføre for området karakter. Mange hadde nettopp valgt å etablere seg med hytte i dette området fordi det her var bilfritt vinterstid, og at det var god avstand mellom hyttene. Dette var nettopp en del av hytteområdets karakter. Pihlske Sameie hadde gjennom årtier ved tildeling av hyttetomter lovet at det ikke skulle fortettes i dette området og hytteeierne hadde hatt tillit til dette løftet.

De som har valgt å etablere seg med hytter i dette området, og bidratt til Pihlskes vekst og økonomi i de siste 60 - 70 år, har gjort dette fordi de satte pris på områdets spesielle løsning med god "luft" rundt hyttene og der det var muligheter for den ro og rekreasjon som mange søker i fjellet.

Fra mange hytteeiere har vi mottatt brev og henvendelser som ga uttrykk for sterk fortvilelse over den konsekvens fortettingen ville få for deres nærmiljø, og stor takknemlighet for det initiativ arbeidsgruppen har tatt i denne sak.

I tillegg har vi senere fått positiv støtte fra 6 hytteeiere som ligger i utkanten av området, og som etter å ha hørt om vårt arbeidet ønsket å gi sin støtte til arbeidet. For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at alle disse er blant de som har fått varsel om den offentlige høringen fra Ringsaker kommune, og derfor betraktes som berørt av planen. Arbeidsgruppen registrerer at det foreliggende reguleringsplanforslaget i betydelig grad virker konfliktskapende, og legger til grunn at det aktivt skal søkes løsninger som demper slike konflikter og tar hensyn til de berørte interesser.

Hytteeierne i området må i en slik sammenheng i høyeste grad representere en gruppe som må kunne forventes å bli hørt.

Alle disse svar, henvendelser og kommentarer er dokumentert skriftlig, og kan forevises Ringsaker kommunes saksbehandlere om ønskelig.

Dette innspillet gjelder felles synspunkter fra hele arbeidsgruppen på basis av innspill fra hytteeierne i området. Det kan forventes at mange hytteeiere unnlater å sende inn til kommunen sine personlige synspunkter på forslaget til reguleringsplan, fordi de

opplever at dette er ivaretatt av arbeidsgruppen.

Enkeltmedlemmer av arbeidsgruppen kan i tillegg likevel ha fremmet sine personlige innspill i saken.

BEHANDLINGSPROSEDYRE

Den planen PIHL AS fremla i skriv av 16/6-2006 til hytteeiere i området bar preg av å være utarbeidet uten synfaring i terrenget, og det kunne være fristende å kalle det et "skrivebordsprodukt". Dette begrunnes med at flere hytter var plassert på utsiktspunkter og på dominerende plasser i terrenget der plasseringen klart brøt med reguleringsbestemmelsenes krav om at (Kap 1.1.4 i Forslag til reguleringsbestemmelser):

“Bebyggelsen skal i størst mulig grad tilpasses landskapet, terrenget og eksisterende bebyggelse“ .

Det var også eksempler på at hytter var også plassert i steinur og i myrputter.

Dette første forslaget var så mangelfullt at det ikke kan ha noe relevans, eller noen planfaglig status. Det antall hytter som der var plassert inn, var etter vårt skjønn helt urealistisk, og det er derfor uten mening å si at det nå er presentert et forbedret forslag. Den første idéskissen skulle aldri ha vært presentert, så mangelfullt utredet som den var.

Det kartet som ble utdelt manglet rimelig grad av nøyaktighet, og var ikke egnet til å gi en god oversikt over konkret hvor hyttene var tenkt plassert.

Arbeidsgruppen forsøkte å få ut et målriktig kart fra PIHL, men fikk ikke tilgang til bedre kart.

Arbeidsgruppen måtte derfor selv innhente grunnlagskart fra Ringsaker kommune, og ved egen oppmåling og synfaring tegne opp de foreslåtte hytteplasseringer og å gi hyttene bokstavbetegnelse for å ha noe å referere til.

Dette kartet syntes PIHL var så godt egnet da de fikk tak i det, at de selv benyttet våre hyttebetegnelser i sitt videre arbeid.

Arbeidsgruppen har også foretatt en synfaring av samtlige foreslåtte hyttetomter, og vurdert plasseringene ut fra almene hensyn, og hensyn til de hytteeiere som ble særlig berørt.

Dette ble samlet i en oversikt som ble presentert for PIHL i et møte 8 september 2006, og en del av gruppens synspunkter er det nå tatt hensyn til.

På dette møtet ble vi også gjort kjent med at noen av de mest kontroversielle forslag til hytteplasseringer trolig ville bli tatt ut av planen før den ville bli sendt til Ringsaker kommune.

I oktober 2006 mottok vi en oppdatert plan som er tilnærmet identisk med den som nå ligger til grunn for det aktuelle reguleringsforslag.

Denne plan ble sendt hytteeierne til fornyet uttalelse, og vi ble av hytteeierne oppfordret til å fortsette arbeidet med å få redusert antall hytter, og endret plassering på de hytter som ble betraktet som svært konfliktfylte.

Andel som støtter det videre arbeid var nå det samme som tidligere.

Det er et resultat av de synspunkter som er mottatt på bakgrunn av det fremlagte forslag til reguleringsplan, og bearbeiding og systematisering av disse, som nå presenteres i dette høringsnotat.

1) KOMMENTARER TIL HYTTEPLASSERINGER

I tabellen på under og på neste side er det en summarisk oversikt over de kommentarer som er mottatt fra hytteeierne vedrørende plassering av de enkelte nye hytter i planen. Det er både tatt hensyn til uttalelser fra direkte berørte nabohytter, og generelle synspunkter fra øvrige hytteeiere.

SYNSPUNKTER PÅ FORESLÅTT HYTTEPLASSERING			
M = middels konfliktfyllt		S = svært konfliktfyllt	
		U = Uakseptabel plassering	
Hytte nr	Gruppering	KOMMENTARER	
Revidert 27/9-2007			
A	4459	S	Området er allerede svært tett bebygget. Det er urimelig kort avstand til hytte 493, 436 og 477. Hytten kan komme 15 m fra hytte 436, 19 m fra hytte 477 og 21 m fra hytte 493. Dette er etter vår oppfatning urimelig tett på andre hytter. Tomten består av en steinur, og det ligger godt til rette for at en kjøper vil løfte terrenget, noe som ytterligere vil forverre forholdet til de berørte nabohytter. Vi ber derfor om at denne hytte tas ut av planen.
C	4441	M	Dette er en mye brukt friområde.
D	4442	S	Dette er en mye brukt friområde. Hytten ligger direkte i synsfeltet for hytte 518 og 551. Det er heller ikke noe høydeforskjell. Hytten vil kunne plasseres kun 35 m fra hytte 518.
E	4458	M	Denne hytte kan plasseres kun 25 m fra hytte 549 og 35 m fra hytte 407. Denne hytte ligger i en alternativ trasé for en ny intern skiløype som erstatning for skiløype preparert på vei. (Se pkt 3) SKITRASÉER/BRØYTING AV VEIER)
G	4457	M	Hytten ligger i direkte utsyn for hytte 481 og 439. Avstand til hytte 481 er kun 20 m og 32 m til hytte 439. Denne hytte ligger i en alternativ trasé for en ny intern skiløype som erstatning for skiløype preparert på vei. (Se pkt 3) SKITRASÉER/BRØYTING AV VEIER)
H	4456	M	Hytten kommer rett i synsfeltet til hytte hytte 483 og uten mulighet for skjermende vegetasjon. Dersom det må legges en hytte der, foreslås den flyttet lenger mot øst. Denne hytte ligger i en alternativ trasé for en ny intern skiløype som erstatning for skiløype preparert på vei. (Se pkt 3) SKITRASÉER/BRØYTING AV VEIER)

SYNSPUNKTER PÅ FORESLÅTT HYTTEPLASSERING			
M = middels konfliktfyllt S = svært konfliktfyllt U = Uakseptabel plassering			
Hytte nr	Gruppering	KOMMENTARER	
Revidert 27/9-2007			
I	4455	M	Hytten foreslås plassert om mulig enda 10 m mot sydvest. Adkomstvei må legges fra vei til hyttene 443 og 479.
L	4454	M	Denne hytte ligger i en alternativ trasé for en ny intern skiløype som erstatning for skiløype preparert på vei. Hytten kan plasseres kun 29 m fra hytte 538 og 33 m fra hytte 499. (Se pkt 3) SKITRASÉER/BRØYTING AV VEIER)
M	4453	S	Hytten har direkte innsyn og kan ligge ca 30 m fra hytte 499, og ca 26 m rett i synsfeltet foran den nybygde hytte 539. Dette er etter vår oppfatning urimelig tett på andre hytter. Vi ber derfor om at denne hytte tas ut av planen. Denne hytte ligger også i en alternativ trasé for en ny intern skiløype som erstatning for skiløype preparert på vei. (Se pkt 3) SKITRASÉER/BRØYTING AV VEIER)
P	4443	M	Hytten kan plasseres kun 20 m fra hytte 550.
Q	4444	S	“Markagrensen” er utvidet. Den foreslåtte plassering vil gi en lang adkomstvei over myrdrag fra hytte 554. Hytten er plassert på en sti, og kan plasseres kun 35 m fra hytte 554. I den grad det skal være vinterbrøytet vei frem til denne hytte, er dette i konflikt med den “grønt-korridor” som etter beskrivelsen er tenkt som skitrasé.
R	4446	M	“Markagrensen” er utvidet, og hytten kan plasseres kun 20 m fra hytte 561.
T	4447	S	Hytten ligger kun 20 m fra hytte 564, og kan plasseres kun 22 m fra hytte 573 og 53 m fra 563. Bakken ned fra hytten 573 er mye benyttet for skilek. En ny hytte vil redusere utsikten fra hytte 573.
U	4448	M	Hytten kan plasseres kun 20 m fra hytte 546.
V	4449	M	
W	4450	M	“Markagrensen” er utvidet.
X	4451	M	“Markagrensen” er utvidet. Kan plasseres kun 20 m fra 521.
Z	4452	M	
Ø	4445	S	“Markagrensen” er utvidet. Den foreslåtte plassering gjør at hytten kan plasseres kun 24 m fra hytte 560. Om hytten skal opprettholdes, bør den flyttes lenger mot vest.

2) UTVIDELSE AV OMRÅDE FOR FRITIDSBEBYGGELSE

Som det fremgår av oversikten foran, er 4 og delvis en 5. av hyttene plassert utenfor det som av Ringsaker kommune er registrert som "område for fritidsbebyggelse". Det henvises til "KOMMUNEPLANENS AREALDEL, RINGSAKER KOMMUNE 2006-2018" som er godkjent så sent som 27.06.2007.

Grensen for denne er vist på vedlagte tegning med burgunder strek. Det området som er foreslått utvidet i denne reguleringsplan er vist med burgunder skravur, mens noen mindre områder der den nye grensen reduserer området for fritidsbebyggelse, er vist med blå skravur.

Følgende hytter er foreslått plassert utenfor det vedtatte "område for fritidsbebyggelse":

- Hytte (Q) 4444
- Hytte (Ø) 4445
- Hytte (R) 4446 (delvis)
- Hytte (W) 4450
- Hytte (X) 4451

Av de kommentarer som er kommet til den foreliggende plan, er det et massivt ønske om at "markagrensen" skal opprettholdes. Det er liten tillit blant hytteeiere til at løfter om ingen senere utvidelse av markagrensen blir overholdt, og det er derfor et sterkt ønske fra over 90 % av hytteeierne som har svart, om at markagrensen skal opprettholdes.

"Markagrensen" skal ikke utvides. Dette betyr at hyttene 4444, 4445, 4446, 4450 og 4451 må tas ut av planen.

3) SKITRASÉER/BRØYTING AV VEIER

I det foreliggende forslag er i praksis dagens interne skiløyper i dette området fjernet.

Frem til nå er store deler av Øvre og Nedre Vardevei, Lunkeveien og deler av Ringveien preparert som skiløyper. "Trening10" følger delvis disse traséer og har en viktig rolle som lokal tidligløype.

Disse løyper er benyttet som adkomstløyper til hytter enten man skal til butikk, parkeringsplass, ut til det øvrige løypenett, eller for lokal kommunikasjon. Fordi det til nå har vært bilfritt i området vinterstid, har området kunnet bli benyttet til trygg lek for barn og til rekreasjon for voksne og barn. En tur til butikken betyr en skitur, og ikke en biltur som er forurensende, skaper konflikt i forhold til skiløpere og barn og parkeringsproblemer ved butikken.

Kommentaren i reguleringsplanen om at man har Birkebeinerbakken like i nærheten ser vi ikke som relevant i denne sammenheng. Små barn kommer ikke fra dette området til Birkebeinerbakken på egen hånd. Da må bilen benyttes. Vi er av den oppfatning at det er bedre for både barn og voksne at barn leker fritt i området rundt hyttene fremfor å plasseres i bil og kjøres til sentrale aktivitetsområder.

Derfor har mer enn 2/3 av 90 hytteeiere på eget initiativ bedt arbeidsgruppen arbeide mot vinterbrøyting.

PIHL AS sendte 10 november 2006 ut en spørreundersøkelse vedrørende brøyting av hytteveier. Det ble der antydnet at hytteeierne måtte betale kr 1300-1500 for brøyting av vei og egen parkering.

Det ble også opplyst at de enkelte hovedveier ville bli vurdert for seg.

Der var spørsmålene:

- A) Jeg ønsker ikke brøyting av veien
- B) Jeg setter meg ikke imot brøyting, men vil i denne omgang ikke benytte veien, og ikke betale for brøytingen.
- C) Jeg ønsker brøyting av veien.

Dette ga følgende svar i følge brev fra PIHL 2 februar 2007:

RESULTAT AV PIHL SIN UNDERSØKELSE VEDRØRENDE VINTERBRØYTING AV HYTTEVEIER								
VEI	NEI		Likegyldig		JA		Svar-%	
	%	Antall ¹⁾	%	Antall ¹⁾	%	Antall ¹⁾	%	Antall ¹⁾
Ringveien	53 %	20	3%	1	45%	17	84%	38
Nedre Vardevei	65%	12	0%		35%	6	74%	18
Øvre Vardevei	51%	16	6%	2	43%	14	81%	32
Lunkeveien	49%	27	8%	4	43%	23	87%	54
SUM	52%	75	5%	7	43%	61	83%	143

¹⁾ Antallet er forsøkt regnet ut av oss på bakgrunn av de oppgitte antall svar og %-antall.

Dersom de likegyldige trekkes ut, blir fordelingen 55% mot, og 44 % for brøyting.

PIHL skriver følgende konklusjon i sitt orienteringsbrev av 2 februar 2007:

“Resultatet viser at noe under halvparten av hytteeierne er for brøyting og noe over halvparten er mot. I dette området er Pihls strategi at brøyting bør skje der det ligger til rette for det mhp skiløyper og med interesse blant hytteeierne. Med dette som utgangspunkt for fortettingstomtene mener vi det er riktig å kunne vurdere disse som interesserte i brøyting.

Løypeløsninger utenfor veiene vil bli håndtert i ny reguleringsplan for området. Holdningen til vinterbrøyting blant hytteeierne er nå undersøkt, og oppslutningen er etter vår oppfatning høy nok til at brøyting kan settes i gang. Det vil være opp til den enkelte om man ønsker å være med på ordningen.”

PHIL trekker så den konklusjon at vinterbrøyting vil bli foretatt fra vinteren 2007/2008. Dog tas det forbehold om ikke å brøyte enkelte veier dersom påmeldingen til brøyting blir vesentlig lavere enn undersøkelsen viser.

En annen undersøkelse gjennomført våren 2006 viser at 75,5 % er mot brøyting, 23,5% er for brøyting og 1% svarer "vet ikke".

Det er ingen tvil om at hytteeierne er delt i synet på vinterbrøyting av veiene, samtidig som det er et flertall som går i mot slik brøyting.

Denne arbeidsgruppen ser det derfor spesielt som sin oppgave å påpeke de miljømessige og praktiske konsekvenser av den foreslåtte vinterbrøyting, sikre at det blir tatt hensyn til alle forhold, og at det i reguleringsbestemmelsene blir nedfelt vilkår og rekkefølgebestemmelser som må oppfylles før vinterbrøyting eventuelt kan gjennomføres i strid med ønske fra flertallet av hytteeierne.

Den foreslåtte plan fra PIHL har ikke gitt svar på hvordan skitrafikk skal kunne løses i området. Ved at alle veier brøytes, og derved ikke lenger kan benyttes til skiløping tvinges i praksis alle til å benytte bil til og fra butikken. Å stå på ski i veiene i konkurranse med biler i det bratte terrenget kan ikke forsvares. Skal disse veiene være fremkommelige opp og ned de bratte bakkene i området må det i tillegg strøs. De sentrale veiene vil derfor ikke under noen omstendighet kunne benyttes som skiløyper. Skiløpere vil måtte fortrenkes til nye parallelle løyper og kryssing av veier.

Øvre Vardevei fra krysset ved Ringveien har en stigning på 1:8. På deler av Nedre Vardevei og Lunkeveien er stigningen flere steder 1:10. Det kan ikke forventes at disse partiene kan holdes forsvarlig farbare vinteren gjennom uten strøing. Skiløping er også av den grunn utelukket.

Erfaringsmessig er det på flat mark en snedybde på 120-140 cm i dette området. Brøytekantene må da bli høye, og kryssing av veier blir ingen lett oppgave for små og store føtter.

Det er ikke vist hvordan alternative løypetraséer internt i området kan løses.

Langs Øvre Vardevei mellom ny hytte 4456 og forbi hyttene 438 og 483 er det viste en grønn korridor som fortsetter langs en av sidegrenene til Øvre Vardevei og fortsetter mellom hyttene 555 og 556. En befaring på stedet vil imidlertid vise at det ikke er mulig å preparere en skiløype ved siden av en brøytet vei langs denne sidegren til Øvre Vardevei, det som i planen er beskrevet og markert som en "grønn korridor".

At det er presentert en ny tidligløype i friområdet på nordsiden er til liten nytte for beboerne i dette området. Den vil i svært liten grad være til nytte for trafikk mellom hyttene og det øvrige løypenettet.

Derimot vil den være til stor genanse som et unaturlig og voldsomt inngrep i det som er uberørt natur dersom denne traséen vinterstid skal prepareres med normale prepareringsmaskiner. Det er i planen beskrevet 6 m bredde på denne løype. Dette vil i praksis bety en ytterligere utvidelse av "markagrensen".

I den foreliggende plan er det ikke med tydelighet vist hva som skal være preparerte skiløyper og hvor kryssing av veier skal foretas.

Konklusjon:

Så lenge det ikke er etablert et fungerende alternativt løypenett for skiløpere kan ikke vinterbrøyting foretas.

Plassering av nye hytter blokkerer for en stor del mulige alternative traséer for skiløyper. Det henvises i denne anledning eksempelvis til hyttene 4456 (H), 4457 (G) og 4458 (E) som blokkerer en mulig trasé. Det samme kan sies om hytte 4454 (L) og delvis 4453 (M).

Dersom vinterbrøyting skal foretas, må den foreliggende plan endres slik at skiløpere og biler kan ferdes uten at unødig fare for konflikt vil oppstå.

Den foreslåtte ringløype på nordsiden av området skal for å bevare terrenget ikke være tidligløype, og det skal derfor ikke foretas inngrep i naturen.

Kostnadene for vinterbrøyting må omfatte opparbeidelse av, og preparering av de interne skiløyper som må erstatte dagens preparering av skiløyper på veiene.

4) REGULERINGSBESTEMMELSER

PLASSERING I TERRENGET OG I FORHOLD TIL NABOER

Det er tatt inn en bestemmelse i reguleringsplanens kap 1.1.3 der det står:

“Maksimal gesimshøyde er 3 m fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng rundt bygget“.

Dette er en type bestemmelse som erfaringsmessig ofte misbrukes, og som derfor foreslås endret til:

Maksimal gesimshøyde er 3 m fra gjennomsnittlig eksisterende terreng rundt bygget.

Årsaken til dette er at det i praksis lett foretas masseforflytning og massetilførsel når ny tomt skal graves ut og hytte plasseres. Derved heves terrenget ofte betydelig i forhold til naturlig terreng. Årsakene kan jo være varierende, men de som har hytter bak slike bygg blir i praksis hjelpeløse tilskuere til at utsikten forsvinner til fordel for en ny hytte som får en desto bedre utsikt.

For å ivareta forholdet til eksisterende hytter foreslås følgende lagt til under reguleringsbestemmelsene:

Enhver fortetting som innebærer at en ny hytte kommer nærmere en nabohytte enn 50 m, forutsetter skriftlig godkjenning fra vedkommende nabo før bygging kan starte.

GJERDER OG HOGST

Det er tatt inn en bestemmelse i kap 1.1.9 om at inngjerding av bebyggelsen ikke er tillatt, men at det etter avtale med PIHL AS likevel kan settes opp gjerde foran inngangsparti slik at beitedyr hindres adkomst til inngang og eventuell terrasse. Likeledes er det i kap 1.1.12 tatt inn en bestemmelse om at hogst kun kan skje etter avtale med PIHL AS.

Dette oppfattes som en urimelig begrensning av disposisjonsrett over egen eiendom, særlig der det er snakk om eiendomstomter.

Der PIHL selger en hyttetomt til markedspris er det ikke rimelig at PIHL skal ha beslutningsrett dersom hytteeieren ønsker å hindre beitedyr i å gå, ligge og nedskite området rundt hytteveggen, eller ønsker å felle trær på egen eiendom.

Man kan ikke både fortette området så beiteområdet reduseres på grunn av hytter og veier, og samtidig forvente at beiteområdet skal forbli uendret.

Som et minimum mener vi hytteeieren skal ha **rett til uten å spørre andre**, å gjerde inn et rimelig område rundt sin hytte for å hindre beitedyr å komme helt inn til hytteveggen.

Eventuelle inngjerding av egen eiendom eller hogst på egen eiendom må eventuelt reguleres av offentlige lover og regler og ikke av PIHL AS.

Når grunneieren velger å prioritere en sterkere fortetting og derved en nedbygging av deler av eksisterende friområdet, og legger med infrastruktur og tomteprising opp til etablering av hytter med høy kostnad og standard, må han som grunneier også gi avkall på noen av sine privilegier, som beiterett på de tomter som han selger.

Forslag:

Hytteeierne skal ha rett til å gjerde inn et rimelig område rundt sin hytte for å hindre beitedyr å komme helt inn til hytteveggen.

Hogst på egen eiendom skal følge regel for pleie av verneskog.

TILLATT BRUKSAREAL

Det sies i kapittel 1.1.2 at tillatt bruksareal for hver eiendomstomt er maksimalt 125 m² eksklusive parkeringsareal.

Det finnes en del eldre tomter i dette området som er på mer enn 1 mål. Det er registrert følgende antall tomter på mer enn 1 mål i det aktuelle området:

- 1 stk på 5 mål
- 3 stk på 3 - 3,5 mål
- 7 stk på 2 mål
- 2 stk på 1,5 mål

Disse har i årtier betalt forhøyet festeavgift, og blir ikke tilgodesett i den foreliggende plan med større avstand til nye hytter enn de som har tomter på 1 mål.

Det må forventes at disse tomter må kunne bebygges med den samme utnyttelsesgrad som tomter på 1 mål, dvs en utnyttelsesgrad på 12,5 %.

Forslag:**Hver tomt kan bebygges med en utnyttelsesgrad på 12,5%.**

Eventuelt kan det settes en maksimal størrelse pr hytte, men det må gis muligheter for at en med en stor festetomt eller eiendomstomt skal kunne benytte eiendommen sin til f.eks å samle flere generasjoner som kan ha hver sin hytte rundt et tun.

Dette må være i tråd med ønsket om en fortetting av hytteområdet fremfor at nye områder skal tas i bruk.

Det må antagelig være en bedre løsning for området at en fortettingshytte plasseres på en eksisterende, stor tomt enn at det etableres en ny tomt for denne hytte.

Det minnes for øvrig om at området fortsatt har 2 ubebygde tomter (548 og 4086). En eventuell bebyggelse av disse 2 tomter må også regnes med når områdets fortetting skal vurderes.

5) VEGBREDDER

Veiene i dag utvides i tur og orden til langt over 3 m. Dette skjer dels som et resultat av anleggsarbeider for vann og avløp, og trolig dels som en forberedelse for vinterbrøyting.

Dette er et brudd på reguleringsbestemmelsene.

6) KONKLUSJON

Den foreliggende plan viser ingen helhetsmessig løsning der konsekvensene av plasseringen av nye hytter i samspill med eksisterende hytter, vinterbrøytede veier og skiløyper er vist på en akseptabel måte.

Det er ikke vist hvordan kryssing av skiløyper og veier skal kunne foregå på en trygg måte.

Kryssing i bunnen av en bakke slik det blant annet er i krysset mellom Øvre Vardevei og Ringveien, kan ikke kalles forsvarlig. Dette vil også være et av de mest trafikkerte kryss.

Som en følge av dette mener vi denne planen slik den foreligger, ikke kan godkjennes. Dette begrunnes med at planen må vise en helhetlig løsning for både hytteplasseringer og fremtidige skitraséer dersom det er en forutsetning at vinterbrøyting av veier skal foretas. Offentlig planlegging bør i prinsippet brukes til å finne konfliktreduerende løsninger, mens det foreliggende forslaget representerer det motsatte.

Som en følge av manglende alternative løsninger for skitraséer, ber vi Ringsaker kommune benytte tilgjengelige virkemidler for å bevirke at PIHL AS stanser vinterbrøyting i dette området.

Hvis det likevel skal aksepteres slik brøyting, må det eventuelt, legges inn et krav om hvilke skitraséer som skal prepareres, frekvensen av slik preparering, og at kostnadene for dette belastes de som betaler for brøyting.

Uten nye tiltak for skiløpere ligger ikke dette området til rette for vinterbrøyting av veier.

Arbeidsgruppen vil se det som en fordel at vi får anledning til å fremme våre synspunkter i en presentasjon for planutvalget der vi vil kunne utdype våre synspunkter nærmere.

Med vennlig hilsen

Thor Holmen
leder av arbeidsgruppen

Vedlegg: Kart over området med:

- angivelse av eksisterende hytter og foreslåtte nye hytter,
- angivelse av forslag til veier som tenkes brøytet
- angivelse av områder der område for fritidsbebyggelse er overskredet

Kopi: Fylkesmannen i Hedmark, Postboks 4034, 2306 HAMAR
Fylkesrådmannen i Hedmark, Fylkeshuset, 2325 HAMAR